

LETTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE,  
VISTO L'ART 272 comma II CCII  
SI APPROVA;  
il GD DOTT. Enrico Vernizzi

13/01/2025

**ISTANZA N. 002**  
**07/01/2025**

Descrizione:

**Integrazione Programma per Liquidazione Terreni in  
Porcigatone**

Procedura:

**BIFFI ANDREA CESARE 7/2023 Nr**

Tipologia Procedura:

**Liquidazione controllata**

Giudice Delegato:

**Dott. Enrico Vernizzi**

Gestore della crisi:

**Dott. Ferdinando Sarti**



## TRIBUNALE DI PARMA

Sezione fallimentare

\*\*\*

### LIQUIDAZIONE CONTROLLATA BIFFI ANDREA CESARE n. 7/2023

\*\*\*

Giudice Delegato : Dott. Enrico VERNIZZI

Liquidatore : Dott. Ferdinando SARTI

\*\*\*

### **INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE Art. 272 co. 2 c.c.i. per Liquidazione Terreni agricoli montani in Porcigatone di Borgo Val di Taro**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI, nominato Liquidatore della Liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 23/2023 del 13/04/2023,

premessi che

- In data 16 giugno u.s. è stato approvato dalla S.V. il programma di liquidazione;
- Nel predetto programma era prevista la liquidazione di terreni agricoli montani in Porcigatone di Borgo Val di Taro;
- I terreni sono stati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 281/2016 con perizia dell'Ing. Daniele Gorreri risalente al 5 gennaio 2018. In data 14/12/2018 il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'estinzione del procedimento;
- Al fine di liquidare i predetti terreni nell'ambito dell'attuale liquidazione controllata, il sottoscritto ha incaricato l'Ing. Daniele Gorreri di aggiornare la perizia di stima anche in considerazione di due vendite di terreni intervenute tra la data della redazione della perizia del 2018 e la data di apertura della liquidazione controllata;
- In esito all'aggiornamento, il valore finale di stima dei terreni agricoli e boschivi di montagna ubicati nel territorio del comune di Borgo Val di Taro, località Porcigatone, è risultato pari a € 6.200,00 (seimiladuecento/00);



- È pervenuta una manifestazione di interesse all'acquisto pari ad € 5.000,00 (cinquemila/00);

pertanto il sottoscritto integra il programma di liquidazione al capitolo 4.1 "Modalità di vendita Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Taro – Stima e prezzo" dei

### **Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Taro**

a nome di Biffi Andrea Cesare iscritti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro

foglio	particella	Qualità	Classe	Ha-are-ca	R. domenicale	R. agrario
7	112	Seminativo	04	51-90	Euro: 8,04	Euro: 17,42
7	138	Pasc. Cespug	02	4-60	Euro: 0,12	Euro: 0,05
7	139	Pasc. Cespug	01	51-80	Euro: 2,68	Euro: 1,07
7	266	Pasc. Cespug	02	26-50	Euro: 0,68	Euro: 0,27
24	23	seminativo	03	3-17	Euro: 0,65	Euro: 1,23
24	23	Bosco ceduo	02	14-53	Euro: 1,50	Euro: 0,23
24	27	Bosco ceduo	02	11-80	Euro: 1,22	Euro: 0,18
41	100	seminativo	03	1-03-30	Euro: 21,34	Euro: 40,01
41	292	seminativo	03	1-00	Euro: 0,21	Euro: 0,39
41	294	seminativo	03	70	Euro: 0,14	Euro: 0,27
24	404	seminativo	03	41-97	Euro: 8,67	Euro: 16,26

Complessivamente i terreni sono estesi per 3Ha 1lare 27centiare.

#### **4.1 Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Taro (cap.2) – Stima e prezzo**

Il sottoscritto intende attivare una delle " *procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati*", per la vendita dei terreni montani in Porcigatone di Borgo Val di Taro al prezzo base indicato nella perizia di stima dell'Ing. Daniele Gorreri pari ad € 6.200,00.

Per l'attività di aggiudicazione dei terreni, pubblicità e spese, il sottoscritto intende delegare l'Ufficio Notarile Associato di Parma.

#### **4.2 Procedura di aggiudicazione, cessione e spese**

Che per l'alienazione dell'unità immobiliare si avvarrà della collaborazione dell'Ufficio Notarile Associato (UNA) di Parma con l'assistenza del Notaio Dott. Mattia Condemi. L'alienazione dei terreni verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., con la possibilità discrezionale per il liquidatore se utilizzare o escludere la disciplina delle



vendite telematiche di cui all'art.569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.) ed assicurando la massima trasparenza, partecipazione ed informazione degli interessati, inoltre in particolare:

1. l'immobile oggetto della procedura in epigrafe sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Ing. Daniele Gorreri che deve intendersi qui per intero richiamata;
2. il prezzo base d'asta è di euro 6.200,00 per i dieci terreni posti in Porcigatone di Borgo Val di Taro;
3. sono ammesse offerte non inferiori al 25% (venticinque per cento) del prezzo base di € 6.200,00 (seimiladuecento);
4. l'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.;
5. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00;
6. Ulteriori condizioni di vendita: al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione;
7. Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare un'offerta da depositare entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Ufficio Notarile Associato (UNA) di Parma Via Mazzini n.2 43121 Parma, in una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente
  - i) Modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato);
  - ii) un assegno circolare intestato alla procedura di "Liquidazione Controllata Biffi n. 7/2023" della somma pari almeno al 10 (dieci) % del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;
6. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale; nell'ipotesi di persona coniugata il regime



patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile, partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'Albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

7. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione. I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al trentuno agosto.
8. Si rende noto che i terreni agricoli messi in vendita saranno soggetti a imposta di registro ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
9. Si rende noto che i terreni sono occupati in forza di contratto d'affitto agrario ai sensi della L. 203/1982 stipulato il 14 maggio 2019 con scadenza al 13 maggio 2023 reg. a Parma il 12/06/2019 prot. 19061216023556701 e prorogato di anno in anno alla prima scadenza, con un canone annuale di euro 500,00.

Il trasferimento dell'immobile avverrà con atto notarile a cui seguirà decreto purgativo dei gravami, la redazione della cui bozza sarà affidata al notaio incaricato dall'Ufficio Notarile Associato.

Tutte le spese inerenti la vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami che resteranno a carico della procedura di liquidazione), i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato, saranno poste a carico dell'acquirente.

#### **4.3 Pubblicità**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet [www.ivgparma.it.com](http://www.ivgparma.it.com),



nonché sul Portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com) del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

#### **4.4 Attività delegate all'Ufficio Notarile Associato e all'Istituto Vendite Giudiziarie**

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, verranno delegate tutte le attività necessarie alla vendita, la relazione ventennale, il controllo di trascrizioni ostantive alla vendita ed agli adempimenti successivi.

Tutto ciò premesso il sottoscritto

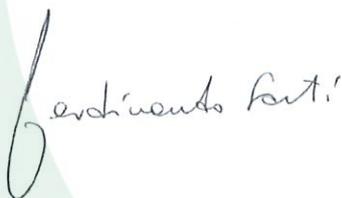
CHIEDE

Alla S.V. che voglia autorizzare la vendita in un unico lotto del compendio immobiliare sopra descritto.

Parma, 7 gennaio 2025

Il Liquidatore

Ferdinando SARTI



---

I.V.G.



Si approva; il Gd dott.Vernizzi.  
16/06/2024

**ISTANZA N. 006**  
**28/05/2024**

Descrizione:

**Deposito Programma di liquidazione BIFFI Andrea  
Cesare**

Procedura:

**BIFFI ANDREA CESARE 7/2023 Nr**

Tipologia Procedura:

**Liquidazione controllata**

Giudice Delegato:

**Dott. Enrico Vernizzi**

Gestore della crisi:

**Dott. Ferdinando Sarti**



# TRIBUNALE DI PARMA

Sezione fallimentare

\*\*\*

## LIQUIDAZIONE CONTROLLATA BIFFI ANDREA CESARE n. 7/2023

\*\*\*

Giudice Delegato : Dott. Enrico VERNIZZI

Liquidatore : Dott. Ferdinando SARTI

\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI, - C.F. SRT FDN 56D23 L346K email [ferdinando@studiosarti.net](mailto:ferdinando@studiosarti.net) PEC [ferdinandosarti@odcec.pr.legalmail.it](mailto:ferdinandosarti@odcec.pr.legalmail.it), nominato Liquidatore della Liquidazione controllata in epigrafe, dichiarata con sentenza n. 23/2023 del 13/04/2023, procede - dopo la proroga concessa dalla S.V. fino al 31/05/2024 - alla redazione del seguente

### PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE Art. 272 co. 2 c.c.i.Ost

con l'impegno ad integrarne i punti che meritino un chiarimento, modifiche od integrazioni, nonché a depositare un programma supplementare in caso di sopravvenute esigenze.

### PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

INDICE	Pag.
1. Premessa	2
2. Inventario dei beni da liquidare	2
3. Le attività realizzabili	4
4. Modalità di vendita ex art. 14-novies co.2 L. 3/2012	10
5. Tempi di liquidazione dell'attivo	13
6. Prospetto riassuntivo dei debiti	13
7. Ripartizione dell'attivo	14
8. Durata della procedura	14
9. Conclusioni	15



## 1. PREMESSA

Il presente programma di liquidazione viene redatto ai sensi dell'art. 272 co. 2 c.c.i. e contiene l'indicazione dell'attivo indicato nel ricorso del debitore.

La procedura di liquidazione controllata del sovraindebitato determina la liquidazione dell'intero patrimonio del debitore, fatte salve le eccezioni di cui all'art. 268 co. 4 del cc..

In data 28 agosto 2023 il sottoscritto si è recato in Ostia Parmense di Borgo Val di Taro presso l'abitazione del Debitore per redigere l'inventario dei beni.

La componente principale dell'attivo patrimoniale è rappresentata da una unità immobiliare ad uso abitativo posta in Ostia Parmense n. 58 di Borgo Val di Taro (PR) adibita ad abitazione principale del debitore unitamente alla madre

Il patrimonio immobiliare del debitore comprende anche dieci appezzamenti di terreni montani in località Porcigatone di Borgo Val di Taro.

## 2. INVENTARIO dei BENI da LIQUIDARE

Si riporta di seguito l'attivo dei beni del debitore

### **Attivo Immobilizzato**

Il sig. Biffi Andrea Cesare, alla data di presentazione della domanda di liquidazione controllata, risulta proprietario in quota pari al 100% di un fabbricato civile ubicato a Ostia Parmense di Borgo Val di Taro n. 58 (Pr).

Identificazione Catastale

Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro Foglio 51 particella 699

- sub 7, Categoria C/1, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 19 r.c. euro 118,73;
- sub 8, Categoria C/1, classe 4, consistenza m<sup>2</sup> 19 r.c. euro 118,73;
- sub 9, Categoria C/3, classe 6, consistenza m<sup>2</sup> 40 r.c. euro 97,09;
- sub 10, Categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 13 r.c. euro 28,20;
- sub 11, Categoria C/6, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 14 r.c. euro 30,37;
- sub 14, Categoria A/3, classe 2, vani 12,5 r.c. euro 806,96.



L'immobile è una abitazione indipendente unifamiliare con piccola area esterna pertinenziale e due autorimesse e si trova in località Ostia Parmense che dista 7,25 km dal comune di Borgo Val di Taro, l'edificio è distribuito su quattro piani fuori terra, composto da:

- piano terra costituito da due negozi ed un laboratorio annessi all'abitazione; i due negozi sono stati trasformati in un solo locale adibito a taverna; il laboratorio è stato adattato a nuovo accesso all'abitazione oltre ad una camera.

L'immobile è adibito a residenza del debitore e, da quanto risulta, utilizzato anche dalla

Da visure ipotecarie alla Conservatoria di Parma sul fabbricato di Borgo Val di Taro gravano le seguenti ipoteche:

Ipoteca volontaria iscritta il 12/12/2006 al. 779 R.P. a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna spa per un valore di euro 270.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di euro 150.000,00 Notaio Cavandoli del 28/11/2006 rep. 95787/19372

Ipoteca giudiziale iscritta per un valore di euro 15.000,00 il 27/05/2016 al n. 1443 R.P da un fornitore di merce impagata per euro 3.953,46.

Ipoteca Con. Amministrativa/Riscossione iscritta per un capitale di euro 283.446,62 dall'Agente della Riscossione il 14/11/2017 al n. 3406 R.P.

Sul fabbricato risulta pure trascritto in data 25/09/2020 al n. 11592 R.P., il Verbale di pignoramento immobile del 31-07-2020 n. 2166 di repertorio a favore di ACQUI SPV Srl cessionario del credito BPER sorto quale mutuo fondiario.

Il fabbricato è oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 90/2020 radicata presso il Tribunale di Parma.

#### **Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Taro**

A nome di Biffi Andrea Cesare risultano i seguenti terreni siti nel comune di Borgo Val di Taro (Pr) località Porcigatone iscritti al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro

foglio	particella	Qualità	Classe	Ha-are-ca	R. domenicale	R. agrario
7	112	seminativo	04	51-90	Euro: 8,04	Euro: 17,42
7	138	Pasc. Cespug	02	4-60	Euro: 0,12	Euro: 0,05
7	139	Pasc. Cespug	01	51-80	Euro: 2,68	Euro: 1,07
7	266	Pasc. Cespug	02	26-50	Euro: 0,68	Euro: 0,27
24	23	seminativo	03	3-17	Euro: 0,65	Euro: 1,23
24	23	Bosco ceduo	02	14-53	Euro: 1,50	Euro: 0,23
24	27	Bosco ceduo	02	11-80	Euro: 1,22	Euro: 0,18
41	100	seminativo	03	1-03-30	Euro: 21,34	Euro: 40,01



41	292	seminativo	03	1-00	Euro: 0,21	Euro: 0,39
41	294	seminativo	03	70	Euro: 0,14	Euro: 0,27
24	404	seminativo	03	41-97	Euro: 8,67	Euro: 16,26

Complessivamente i terreni sono estesi per 3Ha 11are 27centiare.

I terreni posti in Borgo Val di Taro sono stati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 281/2016 radicata presso il Tribunale di Parma che in data 14/12/2018 il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'estinzione del procedimento ordinando la cancellazione del pignoramento effettuato in data 26/10/2016.

#### **Attivo mobiliare**

Le operazioni di inventario dei beni mobili posti nell'abitazione del sig. Biffi sono consistite nella ricognizione degli arredi, cucina, tavoli e sedie in varie stanze adibite a sala da pranzo, soggiorno TV. In particolare al primo piano merita segnalare l'esistenza di un pianoforte

### **3. ATTIVITA' REALIZZABILI**

#### **3.1 - Immobile ad uso abitativo di Ostia Parmense n. 58**

L'immobile di Ostia Parmense, già stato descritto al cap.2, è oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 90/2020.

In data 18/09/2023 il sottoscritto liquidatore ha chiesto l'improcedibilità della predetta esecuzione. E' insorta una questione processuale attinente ai rapporti tra esecuzione individuale e procedura di liquidazione controllata in punto di "*applicabilità alla liquidazione controllata dell'articolo 41, comma II TUB, che prevede il privilegio del creditore fondiario di proseguire l'azione esecutiva sui beni ipotecati "anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore"*;

All'udienza del 29 febbraio u.s. il sottoscritto, davanti al Giudice dell'Esecuzione, ha prodotto note citando l'orientamento giurisprudenziale maggioritario, sentenze del Tribunale di Verona del 20 dicembre 2022 e del Tribunale di Modena del 3 Marzo 2023, l'orientamento è consolidato anche per Tribunale di Treviso del 28 novembre 2022 e per il Tribunale di Ancona del 22 giugno 2023.



Nel solco delle sentenze su indicate, di recente emanazione è la pronuncia del Tribunale di Ivrea del 20 ottobre 2023, che in riferimento al diritto del creditore fondiario di soddisfarsi in via primaria sul ricavato della vendita esecutiva, nella parte motiva argomenta anche in punto di applicabilità alla liquidazione controllata del patrimonio dell'articolo 41, II° comma TUB, ritenendo che il creditore fondiario non possa proseguire l'esecuzione anche in pendenza di una procedura di liquidazione controllata del patrimonio.

Invero, l'articolo 41, II comma TUB, è *“disposizione speciale che limita fortemente l'attuazione del principio della par condicio creditorum, attribuendo ad una particolare tipologia di creditori, quelli fondiari, il diritto di proseguire le esecuzioni individuali, che per effetto dell'apertura di una procedura concorsuale, divengono improseguibili ex articolo 150 CCII (già 51 L.F.)”*;

Tale *“rilevante eccezione del principio di parità tra i creditori non è suscettibile di applicazione analogica al di fuori dei casi espressamente previste dalla legge (art. 14 preleggi)”* e pertanto *“la deroga di cui all'articolo 41 TUB si applica solo al fallimento/liquidazione giudiziale”*.

In ragione del contrasto emerso nella giurisprudenza di merito, la questione è stata assegnata alla Prima Sezione Civile della Corte di Cassazione per l'enunciazione del principio di diritto, a seguito di ordinanza di rinvio pregiudiziale del Tribunale di Brescia ai sensi dell'art. 363 bis cpc..

In data 15 aprile 2024 la Giudice dell'Esecuzione n. 90/2020, Dr.ssa Filomena Errico, ritenuto opportuno attendere la pronuncia della Suprema Corte di Cassazione per le conseguenze che la questione sollevata comporta, ha rinviato la procedura all'udienza del 24 ottobre 2024 ore 10,30.

Allo stato il sottoscritto non è in grado di programmare la liquidazione del predetto immobile.



### 3.2 Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Taro

I terreni posti in Borgo Val di Taro, indicati a pag.2, sono stati oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 281/2016 radicata presso il Tribunale di Parma con perizia dell'Ing. Daniele Gorreri risalente al 5 gennaio 2018..

In data 14/12/2018 il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'estinzione del procedimento ordinando la cancellazione del pignoramento effettuato in data 26/10/2016.

#### DESTINAZIONE ATTUALE dei TERRENI

I terreni agricoli e boschivi sono stati concessi in affitto, come Fondo Rustico, alla società agricola Il Poggio srls a socio unico Piscina Fabio con contratto del 14/05/2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Parma il 12/06/2019 al n. 7058 con durata dal 14/05/2019 al 13/05/2023. Alla scadenza il contratto si intende rinnovato di anno in anno.

Visto il contratto di locazione dei fondi rustici il sottoscritto ha invitato la parte conduttrice a manifestare l'interesse all'acquisto dei terreni condotti in locazione.

In data 1 agosto 2023 il sig. Biffi (già socio de Il Poggio Srls) ha riferito che il rappresentante legale della parte conduttrice il Poggio Srls, "sig. Piscina non è dell'idea di acquisire i terreni a breve".

In data 2 ottobre 2023 il sig. Fabio Piscina ha trasmesso tramite PEC che "Le anticipo che non sarà mio interesse rinnovare l'affitto successivamente alla sua scadenza".

A seguito di quanto sopra il sottoscritto si è attivato a pubblicizzare la raccolta di manifestazioni di interesse all'acquisto dei predetti terreni ed in data 14 maggio u.s.

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma ha comunicato di aver ricevuto un'offerta di euro 5.000,00 con relativo assegno circolare di euro 1.000,00.

Il sottoscritto ha incaricato l'Ing. Daniele Gorreri di aggiornare la perizia anche in considerazione di due vendite di terreni intervenute tra la data della redazione della perizia e la data dell'apertura della liquidazione controllata.



### 3.3 – Attività del Sovraindebitato e Quota di reddito eccedente le spese di sostentamento

Il sig. BIFFI Andrea Cesare da dipendente, con mansione di venditore, a tempo determinato fino al 31 luglio u.s. della ditta Cerbero Srl avente per oggetto l'attività di vendita di mobili di casa, ha avviato dal 19 settembre u.s. un'attività di procacciatore di affari nella vendita di mobili di casa che, da dalle fatture da lui emesse, risulterebbe interamente svolta a favore della ditta Cerbero stessa.  
Nel periodo da settembre a novembre – da quanto risulta nel conto corrente Poste Italiane spa - ha percepito l'indennità di disoccupazione NASpI.

In corso di procedura il sig. Biffi ha incassato mensilmente quanto segue:

**Datore di Lavoro Ditta Cerbero Srl** Piazzista-Viaggiatore dal 9/02/2023 al 31/7/2023

Normale sede di lavoro Bologna Via di Corticella 201-2/A

mensilità	retribuzione netta	di cui trasferte		di cui TFR
post apertura procedura				
apr-23	1.852,00	975,00	da € 40-55 al giorno	
mag-23	1.450,00	537,00	da € 20-22-45 al giorno	
14^	304,00			
giu-23	1.650,00	732,00	da € 32-35 al giorno	
lug-23	2.100,00	375,00	da € 30-45 al giorno	463,23
<b>Stipendi in quattro mesi di procedura</b>	<b>7.356,00</b>	<b>2.619,00</b>		
ago-23	non risulta nessuna attività			

**fatture procacciamento di affari per ditta Cerbero Srl dal 19 settembre 2023**

set-23	1.450,00
ott-23	1.450,00
nov-23	zero
dic-23	zero
	<u>2.900,00</u>

**da INPS Indennità NASPI esercizio 2023**

set-23	672,41	
ott-23	296,15	tre incassi
nov-23	2.246,10	due incassi
	<u>3.214,66</u>	

**fatture procacciamento di affari per ditta Cerbero Srl esercizio 2024**

gen-24	4.350,00	è possibile dedurre trattarsi di tre mensilità
mar-24	2.900,00	è possibile dedurre trattarsi di due mensilità
	<u>7.250,00</u>	



Con la sentenza di apertura della procedura di liquidazione controllata, il Tribunale escludeva dalla liquidazione gli eventuali redditi o guadagni futuri in € 1.500,00 mensili al netto delle imposte. L'eccedenza di tale somma deve essere versata al Liquidatore. Il debitore non ha versato nulla a titolo di quota di reddito eccedente i 1.500,00 euro mensili.

### 3.4 Posizione Contratto di Locazione Fondi Rustici ex art. 45 L. 203/82 Terreni in Porcigatone

#### a) Riscossione canoni attivi

in data 2/10/2023 Il Poggio Srls (società di cui il sig. Biffi era socio al 50% fino al 11/4/2022) affittuario dei Terreni, a fronte della richiesta di pagamento del canone annuo di locazione periodo 13/5/2023-12/5/2024, ha comunicato "che il canone di locazione relativo al periodo 2023-2027 è già stato corrisposto al sig. Biffi come da quietanza da lui rilasciata nel mese di gennaio 2023, pari all'intero quadriennio". Ovvero nel periodo intercorrente tra la data della richiesta all'OCC Emilia di nomina di un gestore della crisi (22/12/2022) e la data di apertura della liquidazione controllata (13/04/2023).

In data 2/10/2023 il sottoscritto ha chiesto all'affittuario la quietanza rilasciata da Biffi a gennaio 2023 e la modalità di pagamento eseguita.

In data 23/10/2023, sul punto, il sig. Biffi, tramite uno dei due advisor, ha riferito che "Con riferimento al canone di locazione del quadriennio 2023-2027, il sig. Biffi mi riferisce che il medesimo è stato interamente corrisposto a mani nel mese di gennaio 2023".

In data 27 maggio 2024 l'affittuario ha prodotto la ricevuta - datata 10/01/2023 - del sig. Biffi "della somma di euro 2.000,00 in contanti dal Sig. PISCINA FABIO, legale rappresentante della Soc. Agr. IL POGGIO Srls P.IVA 02908450345 - quale corrispettivo del canone di locazione relativo al quadriennio 2023-2027 del contratto di locazione di fondi rustici stipulato in data 14/05/2019.

Per effetto del pagamento e ai sensi dell'Art. 7 del contratto, lo stesso si intende prorogato fino al termine del 13/05/2027. Resta invariata ogni altra condizione contrattuale."

Considerato che:

- in data 31/1/2023 il sottoscritto ha inviato, in qualità di gestore della crisi, al ricorrente il preventivo spese dell'OCC Emilia;



- in data 2/2/2023 è pervenuta l'accettazione di Biffi al Preventivo spese dell'OCC Emilia;
- in pari data l'advisor del ricorrente ha comunicato *"di non poter erogare l'acconto sul preventivo spese in quanto il sig. Biffi si trova purtroppo in una situazione di vere ristrettezze economiche e pertanto è stato depennato l'acconto. Il pagamento dell'OCC, quale spesa in prededuzione, avverrà direttamente con la liquidazione dei beni"*;

Esposto quanto sopra, si deduce che la corresponsione di € 2.000,00 al sig. Biffi del canone nel mese di gennaio 2023 anticipatamente alla sua maturazione annua di euro 500,00 nel mese di maggio 2023, e più in particolare in base all'art. 2 del contratto: *"Le parti convengono che il canone annuo di affitto sia determinato in complessivi Euro 500,00 (cinquecento) da corrisondersi annualmente - con modalità che ne consentano la tracciabilità"*, è suscettibile di atto in frode ai creditori concorsuali nella procedura aperta il 13 aprile 2023 per il mancato incasso di canoni attivi maturati da maggio 2023; ed anche atto in frode all'OCC Emilia per mancato versamento dell'acconto sul preventivo spese, asseritamente giustificato da uno degli advisor il 2 febbraio 2023 in quanto *"il sig. Biffi si trova purtroppo in una situazione di vere ristrettezze economiche e pertanto è stato depennato l'acconto"*.

b) Scadenza contrattuale

Nel corso della corrispondenza intrattenuta con l'affittuario Il Poggio Srls, in data 2/10/2023, lo stesso comunicava che,

*"il canone di locazione relativo al periodo 2023-2027 è già stato corrisposto al sig. Biffi come da quietanza da lui rilasciata nel mese di gennaio 2023, pari all'intero quadriennio. Con l'occasione Le anticipo che non sarà mio interesse rinnovare l'affitto successivamente alla sua scadenza"*.

Preso atto della disdetta, il sottoscritto segnalava all'affittuario che in forza della clausola numero 1), i fondi rustici oggetto della locazione, dovranno essere rilasciati liberi da persone e cose entro e non oltre la data del 13 maggio 2025. (ovvero l'art. 1 recita *"Alla scadenza, qualora non intervenga disdetta da almeno una delle parti con lettera raccomandata anticipata di almeno sei mesi, il contratto si intenderà rinnovato di anno in anno"*).

Nell'ultima corrispondenza del 27 maggio u.s. l'affittuario Il Poggio Srls significa che *"non è mia intenzione liberare i terreni fino alla data del 13/05/2027, data di naturale scadenza della proroga quadriennale già pagata al Sig. Biffi, fatta salva, ovviamente, la restituzione delle somme e il risarcimento danni derivanti dal mancato utilizzo di beni strumentali alla mia attività. Resta*



*inteso che, alla luce di una equa proposta economica, come già riferitoLe, posso anche prendere in considerazione l'acquisizione dei terreni."*

Al fine di verificare la posizione complessiva dal punto di vista giuridico il sottoscritto ritiene utile la nomina di un legale che tuteli la procedura.

### **3.5 Liquidazione Pianoforte rientrante tra i beni mobili di casa del sig. Biffi**

In data 28.03.2023 – in sede di ricorso – il sig. Biffi dichiarava *"di mettere a disposizione dei creditori tutti i miei beni disponibili, ad esclusione dei beni mobili presenti nella mia abitazione"*.

In data 28.08.2023 presso l'abitazione del debitore, alla presenza della di lui madre, Sig.ra Mori Marilena Margot, è stato redatto verbale di inventario dei beni mobili di casa tra cui un pianoforte.

Salvo che emerga un legittimo proprietario – diverso dal sig. Biffi Andrea Cesare – che dimostri con atto scritto avente data certa anteriore alla data della sentenza di apertura della liquidazione controllata che il pianoforte appartenga a lui e non al sig. Biffi, il sottoscritto – ritenendo che il pianoforte ecceda il bisogno di arredo necessario ad una media abitazione di un sovraindebitato – intende liquidarlo a favore della massa dei creditori, o meglio nel caso di specie, a soddisfare le spese prededucibili.

Pertanto intende avvalersi delle prestazioni dell'Istituto vendite giudiziarie di Parma per attivare una procedura competitiva di vendita del pianoforte.

## **4 MODALITA' di VENDITA ex art. 272 cci**

### **4.1 Terreni agricoli montani in Porcigatone Borgo Val di Tar (cap.2) – Stima e prezzo**

Il sottoscritto intende attivare una delle *" procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati (...) assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati"*, per la vendita dei terreni montani in Porcigatone di Borgo Val di Taro al prezzo base indicato nella perizia di stima, aggiornata al 27 maggio u.s., dell'Ing. Daniele Gorreri pari ad € 6.200,00.

Per l'attività di aggiudicazione dei terreni, pubblicità e spese, il sottoscritto intende delegare l'Ufficio Notarile Associato e l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

### **4.2 Procedura di aggiudicazione, cessione e spese**

Che per l'alienazione dell'unità immobiliare si avvarrà della collaborazione dell'Ufficio Notarile Associato (UNA) di Parma con l'assistenza del Notaio Dott. Mattia Condemi.



L'alienazione dei terreni verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 532 e 570 c.p.c. e ss., con la possibilità discrezionale per il liquidatore se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art.569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.) ed assicurando la massima trasparenza, partecipazione ed informazione degli interessati, inoltre in particolare:

1. l'immobile oggetto della procedura in epigrafe sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'Ing. Daniele Gorreri che deve intendersi qui per intero richiamata;
2. il prezzo base d'asta è di euro 6.200,00 per i dieci terreni posti in Porcigatone di Borgo Val di Taro;
3. l'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.;
4. Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00;
5. Ulteriori condizioni di vendita: al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione;
6. Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare un'offerta da depositare entro le ore 12,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso l'Ufficio Notarile Associato (UNA) di Parma Via Mazzini n.2 43121 Parma, in una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente
  - i) Modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato);
  - ii) un assegno circolare intestato alla procedura di "Liquidazione Controllata Biffi n. 7/2023" della somma pari almeno al 20% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione;



6. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro, le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale; nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile, partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art.582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'Albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
7. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione. I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al trentuno agosto.
8. Si rende noto che i terreni agricoli messi in vendita saranno soggetti a imposta di registro ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;

Il trasferimento dell'immobile avverrà con atto notarile a cui seguirà decreto purgativo dei gravami, la redazione della cui bozza sarà affidata al notaio incaricato dall'Ufficio Notarile Associato.

Tutte le spese inerenti la vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami che resteranno a carico della procedura di liquidazione), i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato, saranno poste a carico dell'acquirente.

#### **4.3 Pubblicità**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet [www.ivgparma.it.com](http://www.ivgparma.it.com), nonché sul Portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com) del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.



**4.4 Attività delegate all'Ufficio Notarile Associato e all'Istituto Vendite Giudiziarie**  
All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, verranno delegate tutte le attività necessarie alla vendita, la relazione ventennale, il controllo di trascrizioni ostative alla vendita ed agli adempimenti successivi.

#### **4.2 Immobile abitativo di Ostia Parmense n. 58**

Le modalità di vendita dell'immobile abitativo dipenderanno dalla decisione del Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della procedura esecutiva n. 90/2020 in merito all'applicabilità dell'art. 150 cci alla liquidazione controllata.

#### **5 TEMPI di REALIZZO dell'ATTIVO**

Per quanto riguarda i terreni in Porcigatone è prevedibile la liquidazione entro il 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda l'immobile abitativo di Ostia Parmense le determinazioni del Giudice dell'Esecuzione n. 90/2020 sono funzionali alla programmazione della liquidazione del predetto immobile in fase concorsuale.

Per quanto riguarda la durata dell'apprensione delle quote di reddito debba essere fatta coincidere con la dichiarazione di esdebitazione

Si fa presente che le spese di giustizia oltre che degli oneri che matureranno in corso di procedura, in quanto prededucibili rispetto ad ogni altro credito, saranno liquidate con priorità, anche durante la procedura.

#### **6 PROSPETTO RIASSUNTIVO DEI DEBITI**

Sulla base delle domande di partecipazione al passivo del debitore, lo stato passivo è il seguente:

##### **STATO PASSIVO**

categorie	importi
Prededuzioni	12.863,50
Ipotecari	117.585,41
Privilegiati	1.014.474,23
Chirografari	237.230,66
totale passivo	<u>1.382.153,80</u>



## **7 RIPARTIZIONE DELL'ATTIVO**

Il Liquidatore procederà alla ripartizione delle somme disponibili al termine di ogni esercizio solare a partire da quello di realizzo degli immobili.

I progetti di riparto, nei quali verrà prevista la distribuzione delle somme in base all'ordine di prelazione risultante dallo stato passivo, verranno comunicati al debitore ed ai creditori, i quali entro quindici giorni potranno presentare osservazioni.

In assenza di contestazioni il piano di riparto sarà comunicato al Giudice per autorizzarne l'esecuzione.

In presenza di contestazioni il Liquidatore verificherà la possibilità di componimento, apportando le modifiche ritenute opportune, altrimenti rimetterà al Giudice Delegato il quale provvederà con decreto motivato, reclamabile secondo le norme previste in materia di liquidazione giudiziale ai sensi dell'art. 124 D.Lgs n. 14/2019.

## **8. RAGIONEVOLE DURATA della PROCEDURA EX ART. 272 CCI.**

Rispetto all'art. 14-novies co.5 Legge n. 3/2012 che fissava una durata minima della liquidazione del patrimonio in quattro anni dal deposito della domanda, una specifica previsione che fissi una durata minima della procedura di Liquidazione controllata del sovraindebitato nel CCI manca, comunque è da ritenere che quest'ultima possa essere chiusa una volta completata l'attività liquidatoria dei beni compresi nel patrimonio del debitore.

Per quanto riguarda i terreni in Porcigatone è prevedibile la liquidazione entro il 31 dicembre 2024.

Per quanto riguarda l'immobile abitativo di Ostia Parmense le determinazioni del Giudice dell'Esecuzione n. 90/2020 sono funzionali alla programmazione della liquidazione del predetto immobile in fase concorsuale.

Per quanto riguarda la durata dell'apprensione delle quote di reddito debba essere fatta coincidere con la dichiarazione di esdebitazione.



## 9. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso il programma di liquidazione viene depositato in cancelleria e sottoposto alla S.V. per l'approvazione.

Conseguentemente, tenuto conto dell'approvazione,

C H I E D E

Alla S.V. che voglia autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, ed in particolare:

- modalità di vendita immobili,
- modalità di vendita mobili,
- autorizzazione per nomina legale della procedura

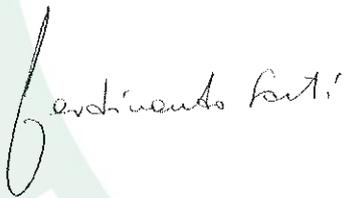
\*\*\*

Nell'assicurare che la liquidazione si svolgerà con la massima informazione possibile e che ogni significativa variazione al presente programma sarà oggetto di uno specifico supplemento porgo, con rispetto, i migliori saluti.

Parma, 28 maggio 2024

Il Liquidatore

Ferdinando SARTI



---

